



VÄNER
FÖRVALTNING

2020

Årsredovisning

Brf Thor 5

773200-0190



Styrelsen för Brf Thor 5 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastighet upplåta bostadsrättslägheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs. en äkta bostadsrättsförening.

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet Thor 5 i Karlstad kommun består av ett flerbostadshus med totalt 25 bostadsrätter. Föreningen har även 3 st garage till uthyrning.

Lägenhetsfördelning

4 st 1 rum och kök
13 st 2 rum och kök
5 st 3 rum och kök
3 st 4 rum och kök

Den totala boytan är 1 608 m².

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Värmland, bostadsrättstillägg ingår.

Fastighetens tekniska status

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet. Fonderade medel skall täcka planerat underhåll på fastigheten.

Fastighetens långsiktiga värde

Fastighetens långsiktiga värde förutsätter att eventuellt ökade kostnader kommande år i form av höjda räntor m m kan balanseras med höjda månadsavgifter.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma, 2020-05-20 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning

Joakim Magnusson	Ledamot	Ordförande
Christina Ernebratt	Ledamot	
Mats Tallnäs	Ledamot	Sekreterare
Maud Ödegård	Suppleant	
Eva Söderqvist	Suppleant	

Vid stämman avgick Oscar Westerberg ur styrelsen.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda sammanträden.

Arvode till styrelsen har utgått med 11 507 kr exklusive sociala avgifter.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Länsförsäkringar Värmland.

Revisorer

Stefan Mott
Lotta Hammarström

Ordinarie
Suppleant

Valberedning

Jan-Åke Sundberg
Morgan Bäckström

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 1995-08-30.

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 32 medlemmar. Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har sex överlåtelser skett.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har inget att rapportera.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgifterna var oförändrade under 2020. Genomsnittlig årsavgift är ca 554 kr per m².

Fastighetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för flerbostadshus uppgår till 1 429 kr per bostadslägenhet, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet. Lokaler beskattas med 1% av taxeringsvärdet. Reservationer för ändringar i skattelagstiftningen om fastighetsskatt och andra ändringar som påverkar fastighetsskatten, t.ex. förändrade taxeringsvärden.

Ekonomisk förvaltning

Avtal om ekonomisk förvaltning finns tecknat med Vänerförvaltning AB.

Flerårsöversikt (Tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	977	976	933	908
Resultat efter finansiella poster	123	161	167	-100
Låneskuld per m ² bostadsyta	2 802	2 833	3 043	3 385
Årsavgift per m ² bostadsyta	554	554	554	543
Balansomslutning	6 988	6 903	7 111	7 458
Soliditet (%)	32,6	31,3	28,1	24,5

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Eget kapital 2019-12-31	131 990	1 200 000	329 117	335 506	161 225	2 157 838
Disposition av föregående års resultat				161 225	-161 225	0
Reservering till yttre fond, enligt stadgarna			100 000	-100 000		0
Årets resultat					122 841	122 841
Eget kapital 2020-12-31	131 990	1 200 000	429 117	396 731	122 841	2 280 679

Reservfond på 50 121 kr ingår i balanserat resultat.

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande resultatmedel:

Balanserat resultat	346 610
Årets resultat	122 841
Återstår till föreningsstämmans förfogande	469 451

Styrelsen föreslår att resultatmedlen disponeras så

att till yttre fond i enlighet med stadgarna, reserveras	67 050
att i ny räkning överföres	402 401
	469 451

Föreningens ekonomiska ställning och resultat

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	905 297	905 327
Övriga rörelseintäkter	3	71 494	73 191
Summa rörelseintäkter		976 791	978 518
Rörelsekostnader			
Drifts- och underhållskostnader	4	-639 947	-572 452
Övriga externa kostnader		-55 689	-50 238
Personalkostnader och arvoden	5	-19 021	-53 785
Avskrivningar	6	-77 200	-77 200
Summa rörelsekostnader		-791 857	-753 675
Resultat före finansiella poster		184 934	224 843
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-62 093	-63 619
Summa finansiella poster		-62 093	-63 619
Resultat efter finansiella poster		122 841	161 224
Årets resultat		122 841	161 224

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	5 577 949	5 655 149
Summa materiella anläggningstillgångar		5 577 949	5 655 149
Summa anläggningstillgångar		5 577 949	5 655 149
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar		326	327
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	53 943	49 303
Summa kortfristiga fordringar		54 269	49 630
<i>Kassa och bank</i>			
Bank		1 356 087	1 198 055
Summa kassa och bank		1 356 087	1 198 055
Summa omsättningstillgångar		1 410 356	1 247 685
SUMMA TILLGÅNGAR		6 988 305	6 902 834

Balansräkning

Not

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser		131 990	131 990
Förlagsinsatser		1 200 000	1 200 000
Reservfond		50 121	50 121
Fond för yttre underhåll		429 117	329 117
Summa bundet eget kapital		1 811 228	1 711 228

Fritt eget kapital

Balanserat resultat		346 610	285 385
Årets resultat		122 841	161 224
Summa fritt eget kapital		469 451	446 609

Summa eget kapital

2 280 679

2 157 837

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	8	4 156 000	4 506 000
Summa långfristiga skulder		4 156 000	4 506 000

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut (kortfristig del)	8	350 000	50 000
Leverantörsskulder		67 200	71 745
Övriga kortfristiga skulder	9	6 906	5 754
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	127 520	111 498
Summa kortfristiga skulder		551 626	238 997

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

6 988 305

6 902 834

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och K2-reglerna för mindre ekonomiska företag (BFNAR 2016:10).

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp. Årsavgifter och hyror aviserar i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta Förvaltningsdomstolen år 2010, är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll redovisas över balansräkningen genom att den ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningens årsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll.

Anläggningstillgångar

Avskrivningar på föreningens fastighet görs enligt plan på ca. 100 år. Avskrivning på installationer görs enligt plan på 10 år.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fastighetslån

En ny bedömning har gjorts under året där lån med förfallodag under 2021 redovisas till sin helhet som kortfristiga. Tidigare har dessa helt eller delvis redovisats utifrån styrelsens bedömning om lånen kan antas förlängas vid slutförfall, dvs. har klassificerats som långfristiga.

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter	891 257	891 288
Hysesintäkter P-platser	14 040	14 040
Summa	905 297	905 328

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Bredband	49 500	49 500
Antennanläggning	21 994	21 646
Övriga intäkter	0	2 045
	71 494	73 191

Not 4 Drifts- och underhållskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	56 524	54 396
Energideklaration	0	11 250
Sotning och OVK	30 839	30 989
Reparation och underhåll	137 074	38 152
El	21 718	28 600
Värme	184 615	208 774
Vatten och avlopp	39 198	30 689
Renhållning	20 601	19 454
Snöröjning	0	9 915
Fastighetsförsäkring	22 108	21 431
Kabel-TV	74 934	70 830
Fastighetsskatt	39 225	37 925
Diverse övriga kostnader	13 111	10 047
Summa	639 947	572 452

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2020	2019
Styrelsearvode	11 507	28 082
Fastighetsskötsel & Vice värd	5 753	14 131
Sociala avgifter	1 761	11 572
Summa	19 021	53 785

Not 6 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720 077	7 720 077
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 720 077	7 720 077
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 064 928	-1 987 728
Årets avskrivningar	-77 200	-77 200
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 142 128	-2 064 928
Utgående redovisat värde	5 577 949	5 655 149
Taxeringsvärde Thor 5		
Taxeringsvärden byggnader	12 563 000	12 563 000
Taxeringsvärden mark	9 787 000	9 787 000
Summa	22 350 000	22 350 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	3 703	3 592
Fastighetsskötsel	14 386	14 131
Ekonomisk förvaltning	9 204	9 136
Kabel-TV	19 050	17 784
Övrigt	4 760	4 660
Summa	51 103	49 303

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Amorteringar 2020-12-31	Lånebelopp 2020-12-31
Swedbank hypotek	1,380	2023-04-25	50 000	4 206 000
Swedbank hypotek	1,035	Rörligt	0	300 000
Totalt			50 000	4 506 000
Avgår kortfristig del				-350 000
Långfristig del av skulder till kreditinstitut				4 156 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 50 000 kr årligen. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 4 256 000 kr.

Not 9 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Skatteskuld	1 406	341
Momsavräkning	5 500	5 412
Summa	6 906	5 753

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntor	9 742	9 865
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	77 248	59 022
El	2 454	2 497
Fjärrvärme	25 060	27 330
Renhållning	1 836	1 652
Revision	8 000	8 000
Övrigt	3 180	3 132
Summa	127 520	111 498

Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 800 000	5 800 000
Summa	5 800 000	5 800 000

Karlstad 2021- 05-18



Joakim Magnusson
Ordförande



Mats Tallnäs
Ledamot



Christina Ernebratt
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2021- 05-26



Stefan Mott
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Thor 5

Org.nr 773200-0190

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Thor 5 för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Thor 5 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Karlstad den 26 maj 2021



Stefan Mott

Godkänd revisor